

МОТИВИРАН ДОКЛАД**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “СОФАРМА” АД**

ОТНОСНО: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложена за одобрение и овластяване на лицата, които управляват и представляват публичното дружество на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 05 декември 2025 г.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД (Дружеството), гр. София на заседание проведено на 27.10.2025 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Устава на Дружеството.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите за Общото събрание на акционерите, насрочено за 05 декември 2025 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД със съществените условия и целесъобразността на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложена за одобрение от Извънредното Общо събрание на акционерите насрочено за 05 декември 2025 г., с оглед взимане на информирано решение по съответната точка от дневния ред, а именно – овластяване на лицата, които управляват и представляват “СОФАРМА” АД за сключването на тази сделка.

Мотивираният доклад съдържа информация за страните, предмета, условията, стойността и сроковете на предложената сделка, както и анализ на обстоятелствата, обуславящи необходимостта от овластяване съобразно разпоредбите на чл. 114 и следващите от ЗППЦК.

Предмет на настоящия доклад е следната сделка:

Сключване на Договор за продажба на обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК.

ВЪВЕДЕНИЕ

Публичното дружество оповести по надлежния ред информация, че е подписан предварителен договор за продажба на обособена част от търговското му предприятие, свързана с производството и търговията с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти. В нея бе посочено, че в резултат на споразумението не възникват вземания или задължения за „Софарма“ АД по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 2 и 3 от ЗППЦК. Пояснено бе, че насрещната страна не е свързано или заинтересовано лице по смисъла на ЗППЦК, а също така, че споразумението дефинира параметрите и условията, при изпълнението на които може да се пристъпи към сключване на окончателен договор по продажба на обособената част от търговското предприятие на „Софарма“ АД. Изрично бе съобщено, че съгласно условията на споразумението, прехвърлянето на собствеността върху обособената част от търговското предприятие на публичното дружество може да бъде осъществено само след получаване на предварително одобрение за извършване на сделката по продажба на обособената част от търговското предприятие, обективизирано в решение на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

Отчитайки горното Съветът на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, изготви настоящия доклад в съответствие с приложимите нормативни изисквания и го прие на свое заседание, проведено на 27.10.2025 година.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за продажба на обособена част от търговското предприятие на дружеството.

По силата на договора, „СОФАРМА“ АД ще продаде и прехвърли, а насрещната страна ще купи и придобие обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД, представляваща производствено звено в гр. Сливен, бул. „Тракия“ № 75, с предмет на дейност – производство и търговия с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти, включваща съвкупността от изрично и изчерпателно посочени права, задължения и фактически отношения, необходими за или свързани с осъществяването на дейността на обособената част съгласно описанието, включено в приложената към Мотивирания доклад пазарна оценка, изготвена от „МЛ ОЦЕНИТЕЛИ“ ЕООД с ЕИК 204990936, рег. № 900400236 на Камара на независимите оценители в България и управител Мирослава Николова Кунчева, с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, чрез екип от независими оценители, в състав: Георги Воленов Кузов (Рег. № 500100698 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания), Елена Георгиева Кузова (Рег. № 500100279 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания и Рег. № 600100026 с правоспособност за извършване на оценка на финансови активи и финансови институции), инж. Мирослава Николова Кунчева (Рег. № 300100309 с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения) и инж. Румен Димитров Михайлов (Рег. № 100100423 с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти).

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ПРОДАВАЧ: „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1220, р-н Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16, ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Донеv, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството,

КУПУВАЧ: „ИНФУЗИО“ ЕООД, със седалище и адрес на управление - гр. София, 1618, район „Овча купел“, бул. ”Цар Борис III“ № 168, ет. 3, офис № 34, ЕИК 208463027, представлявано съвместно от двамата му управители Венелин Стоянов Георгиев и Тенчо Лъчезаров Шиков.

3. В ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА НЕ УЧАСТВАТ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА РАЗПОРЕДБАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок за сключване на окончателен договор за продажба на обособената част от търговското предприятие: до 30.01.2026 г., до която дата Страните следва да са определили и окончателната продажна цена на сделката по начина, посочен по-долу в настоящата точка. Продажбата на обособената част от търговското предприятие ще породи своя прехвърлителен ефект в момента, в който бъде сключен окончателният договор за продажба в предвидената в чл.15 от Търговския закон писмена форма, с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно, без преминаването на собствеността в лицето на Купувача да бъде обусловено от настъпването на други условия или модалитети.

Съществено условие за осъществяване на сделката: продавачът и купувачът да имат всички необходими предварителни разрешения и съгласия на съответните си корпоративни органи, включително и овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД.

Стойност на сделката и продажна цена: Сделките, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК не са обхванати от правилата по чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК за определяне

на стойността на техния предмет, доколкото не е въведен и нормативно установен праг, чието преминаване би обусловило изискването за предварително овластително решение от страна на акционерите. Законодателят е предвидил, че независимо от стойността на прехвърляната обособена част от търговското предприятие, за законосъобразното сключване на сделката предварителната санкция от страна на акционерите е задължителна предпоставка. С императивната разпоредба на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, законодателят е определил, че сделките по чл. 114, ал. 1, т. 6, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена, като в този случай оценката се извършва от определени от управителния орган независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители. По този начин се гарантира защитата на интересите на инвеститорите, доколкото на законово ниво е въведено задължително изискване тези сделки да се осъществяват само по справедлива пазарна цена, като оценката се извършва от независим, външен за дружеството, лицензиран експерт-оценител.

С оглед спазване на нормативните изисквания, управителният орган на дружеството е възложил извършването на оценката на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители, които въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители имат право да изготвят и подписват доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилагат необходимите стандарти.

С решение от 02.10.2025 г. Съветът на директорите на „СОФАРМА“ АД оценката е възложена на „МЛ ОЦЕНИТЕЛИ“ ЕООД с ЕИК 204990936, рег. № 900400236 на Камара на независимите оценители в България и управител Мирослава Николова Кунчева, с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, като експертите извършили проучването и изготвили доклада са независимите оценители Георги Воленов Кузов (Рег.№ 500100698 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания), Елена Георгиева Кузова (Рег.№ 500100279 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания и Рег. № 600100026 с правоспособност за извършване на оценка на финансови активи и финансови институции), инж. Мирослава Николова Кунчева (Рег.№ 300100309 с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения) и инж. Румен Димитров Михайлов (Рег.№ 100100423 с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти). Юридическото лице и оценителите са вписани в Публичния регистър на независимите оценители, достъпен на адрес <https://ciab.bg/public-register> и притежават необходимата оценителска правоспособност.

Съгласно изготвения оценителски доклад, определящ целта и обхвата на оценката, описващ обектите на оценка, използваните техники за оценка и заключението за стойността, въз основа на идентифицираните права, задължения и други фактически отношения, пазарната стойност на обособената част от търговското предприятие към 30 септември 2025 год. възлиза на 13 962 120 лева (пазарен диапазон от 12 565 910 лв. до 15 358 330 лева), като общата пазарна стойност на активите е определена на 14 357 хил. лв., а на пасивите – 395 хил. лв. Активите са оценени, както следва: 1/ нетекущи активи с обща пазарна стойност 16 254 хил. лв., в това число най-значими: а/ машини и оборудване с балансова стойност 3 456 хил. лв., оценени на 9 354 хил. лв.; б/ сгради и конструкции с балансова стойност 2 404 хил. лв., оценени на 4 321 хил. лв.; в/ земи и терени с балансова стойност 346 хил. лв., оценени на 1 101 хил. лв.; г/ съоръжения с балансова стойност 651 хил. лв., оценени на 1 180 хил. лв.; д/ транспортни средства с балансова стойност 26 хил. лв., оценени на 37 хил. лв.; е/ стопански инвентар с балансова стойност 18 хил. лв., оценен на 111 хил. лв. 2/ текущи активи с обща пазарна стойност 1 136 хил. лв., в това число: а/ материални запаси (суровини и материали), оценени на 1 110 хил. лв.; б/ вземания от клиенти и доставчици, оценени на 26 хил. лв.; 3/ собствен капитал и пасиви, както следва: а/ Резервите са отчетени в размер на 7 375 хил. лв. като условна сума, изведена от оценителския екип, отразяващи натрупан капиталов ресурс от предходни периоди и корекции, необходими за равняване на балансовата и съответно пазарната структура при оценъчния баланс, б/ Текущият финансов резултат е загуба от - 965 хил. лв., което потвърждава, че оценяваната обособена част не генерира самостоятелен положителен паричен поток; в/ текущите пасиви са в размер на 1 883 хил. лв., включващи задължения към доставчици (145 хил. лв.), персонал и осигурителни институции (189 хил. лв. + 39 хил. лв.), данъчни задължения (22 хил. лв.) и държавни

финансираня (1 488 хил. лв.), приети по номинал като за целите на оценката се третира като задължение до пълното погасяване на условията, при които са предоставени.

Съгласно параметрите на предложената на вниманието на акционерите сделка, продажбата на обособена част от търговското предприятие на дружеството е предвидено да се осъществи срещу продажна цена, чийто окончателен размер ще бъде определен от страните в срок до 30.01.2026 год. и се формира от приетата базисна цена за продаваната обособена част от търговското предприятие в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона лева), намалена с: (i) размера на сумата, приета от Страните като парична равностойност на установени липси и дефекти на машините и съоръженията, представляващи производственото оборудване (в случай, че установените липси и дефекти по (i) надвишат 1600 000 лева и страните не постигнат съгласие за крайната продажна цена, всяка от страните ще има право да се откаже от договора, без да дължи каквито и да е неустойки и/или обезщетения на другата страна.) и (ii) стойността на текущите задължения (задължения към доставчици, към служители, задължения за данъци и други задължения) на обособената част от предприятието, установена към датата на приключване на сделката.

Определянето на цената е съобразено с приложимите нормативни изисквания и в частност с осигуряване на защита интересите на инвеститорите в публичната компания, като е основано на изготвената за целта експертна оценка на пазарната стойност на обособената част от търговското предприятие на дружеството.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

За да бъде обхванат и социалният ефект от сделката, в подкрепа на работниците и служителите, ангажирани в прехвърляната обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД, е предвидено запазване на съществуващите трудови правоотношения с работещите в обособената част, като със сключване на окончателния договор за продажба, страните следва да предвидят клауза, че всички трудови правоотношения с работници в обособената част се прехвърлят при условията на чл.123, ал. 1, т. 4 от Кодекса на труда на новия работодател – Купувач.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА“ АД е дружество с предмет на дейност в областта на производството на медикаменти и химико-фармацевтични препарати, търговия в страната и чужбина, научно-изследователска дейност в областта на фитохимията, химията и фармацията.

„СОФАРМА“ АД притежава обособено звено (производствено предприятие) в гр. Сливен, чийто предмет на дейност към датата на настоящия договор е концентриран в областта на производството и търговията с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти. Производственото предприятие на „СОФАРМА“ АД в гр. Сливен до 2023 год. е било организирано и е функционирало под формата на самостоятелен юридически субект, представляващ акционерно дружество „БИОФАРМ-ИНЖЕНЕРИНГ“ АД. През 2023 г. е извършено преобразуване по смисъла на глава шестнадесета от Търговския закон, при което преобразуващото се търговско дружество „БИОФАРМ ИНЖЕНЕРИНГ“ АД се влива в приемащото търговско дружество „СОФАРМА“ АД като предпоставка за по-добро корпоративно управление. Преобразуващото се търговско дружество е прекратено без ликвидация, а приемащото търговско дружество е поело всички негови активи и пасиви като съвкупност от права, задължения и фактически отношения към датата на фактическото вливане – 23.08.2023год. Извършеното преобразуване е отразено в регистрите на Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията.

За периода от вливането на „БИОФАРМ ИНЖЕНЕРИНГ“ АД не са постигнати очакваните синергии и не са усвоени в достатъчна степен свободните производствени мощности, поради което за „СОФАРМА“ АД тази сделка е логична стъпка в изпълнение на стратегията за оптимизация на дейностите, освобождаване от дублирани бизнес процеси и активи и фокус върху основните стратегически направления.

От своя страна Дружеството Купувач желае да закупи и придобие Обособената част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД в гр. Сливен и да развива неговия специфичен предмет на дейност. В резултат на проектираната сделка, обособената част от търговското предприятие ще стане част от предприятието на Купувача, заедно с опитността, ресурсите, разработени и утвърдени търговски взаимоотношения с определен обхват клиенти, изградено присъствие на пазара, както и ще получи обучен и компетентен персонал, с опит в производството и търговията с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти.

С оглед поставената цел и заключението на извършената от независим оценител пазарна оценка, Съветът на директорите приема, че цената по сделката е икономически изгодна и целесъобразна, и предложението за овластително решение от страна на акционерите е направено от СД при спазване на императивната разпоредба на чл. 116б от ЗППЦК, а именно при спазване на задължението членовете на съвета на публично дружество да действат с грижата на добър търговец по начин, който обосновава считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството и като ползват само информация, за която обосновава считат, че е достоверна и пълна, както и да проявяват лоялност към дружеството, като предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интереси да избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството.

Приложение: Оценка на обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД, представляваща производствено звено в гр. Сливен, бул. „Тракия“ № 75, с предмет на дейност – производство и търговия с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти, включваща съвкупността от изрично и изчерпателно посочени права, задължения и фактически отношения, необходими за или свързани с осъществяването на дейността на обособената част съгласно описание, изготвена от „МЛ ОЦЕНИТЕЛИ“ ЕООД с ЕИК 204990936, рег. № 900400236 на Камара на независимите оценители в България и управител Мирослава Николова Кунчева, с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, чрез екип от независими оценители, в състав: Георги Воленов Кузов (Рег. № 500100698 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания), Елена Георгиева Кузова (Рег. № 500100279 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания и Рег. № 600100026 с правоспособност за извършване на оценка на финансови активи и финансови институции), инж. Мирослава Николова Кунчева (Рег. № 300100309 с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения) и инж. Румен Димитров Михайлов (Рег. № 100100423 с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти)